

Rotebro i förändring

Förstudie inför vision Rotebro - Älvsundadalen

En slutsats i förstudien är att det finns goda förutsättningar att fullfölja intentionerna i kommunens översiktsplan, vidareutveckla Rotebro som stationssamhälle och skapa en hållbar, attraktiv och sammanhängande stadsdel tillsammans med Upplands Väsby kommun som är intresserade av att utveckla Älvsundadalen. Det finns nu stor anledning att ta fram en vision för ett större område med utgångspunkt vid pendeltågsstationen i Rotebro.

2013-11-12





SOLLENTUNA KOMMUN

**Förstudien har tagits fram av kommun-
ledningskontoret genom:**

Stefan Larsson, planarkitekt, Sollentuna kommun

Linda Karlsson, exploateringsingenjör, Sollentuna kommun

Karin Hermansson, miljöplanerare, Sollentuna kommun

Olof Svanberg, kommunantikvarie, Sollentuna kommun

Dnr 2013/0153 KS

Rotebro i förändring

Förstudie inför vision Rotebro - Älvsundadalen

Innehållsförteckning

Inledning 3

OM FÖRSTUDIEN 3

SAMMANFATTNING 3

OMVÄRLDSTRYCK 3

Brist på bostäder (kvantitet) 3

Brist på efterfrågade bostadsmiljöer (kvalitet) 3

Ekologisk hållbarhet / hälsa (kvalitet) 3

ÖVERGRIPANDE MÅL 4

PROCESS 4

TIDPLAN 4

Platsanalys 5

VAR BEFINNER VI OSS? 5

I REGIONEN? 5

I TIDEN? 5

EN KORT HISTORIK 6

STADSLANDSKAPSANALYS 7

PÅGÅENDE UTVECKLING 8

Marknadsanalys 9

VAD ÄR ATTRAKTIVT? 9

VÄRDERING AV STADSKVALITETER 9

FÖRUTSÄTTNINGAR 9

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER & LOKALER 9

BETALNINGSVILJA FÖR BOSTÄDER 9

INVESTERING I ALLMÄNNA NYTTOR 10

STADSKVALITETENS POTENTIAL 10

ATT TÄNKA PÅ FRAMÖVER 10

Miljöanalys 11

TRAFIKBULLER 11

LUFTKVALITET 11

RISKAVSTÅND 11

ÖVERSVÄMNING 12

GRUNDVATTENTÅKT OCH VATTEN 12

LUKT 12

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT 12

STRANDSKYDD 12

SKYDDSVÄRDA ARTER OCH NATUR 12

Inledning

OM FÖRSTUDIEN

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har gett kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en framtidsvision för en hållbar, sammanhängande och attraktiv stadsdel i Rotebro (och Älvsundadalen) bortom år 2030. Finns det förutsättningar att förbättra, förtäta och bygga vidare på Rotebro? Är det möjligt att utveckla Rotebro i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan? Finns det potential för en mer spännande, levnadsvänlig och hållbar framtid? För att kunna besvara dessa frågor presenterar vi i den här förstudien en platsanalys, en marknadsanalys och en miljöanalys.

SAMMANFATTNING

Totalt sett finns det goda förutsättningar att bygga vidare på Rotebro och samtidigt skapa värden och förbättringar som kan glädja både befintliga och tillkommande invånare och brukare. Det finns några utmanande miljöfrågor att ta tag i tillsammans med rena arkitektur- och stadsbyggnadsfrågor. Marknadsläget för bostäder bedöms vara bra i centrala Rotebro och med tiden kommer det med rätt utveckling även gälla mer perifera delar av stadsdelen (och Älvsundadalen). Däremot kommer en av utmaningarna ligga i att locka hit nya arbetsplatser.

Stadsstrukturen i Rotebro har i princip varit oförändrad sedan 80-talet. Det finns nu stor potential att göra den mer anpassad till dagens samhälle och dagens människor samt krav på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

En del kan vara att förbättra Rotebros ansikte utåt kring pendeltågsstationen, höja statusen samt skapa trygghet, trevnad och inspirerande miljöer där. Utveckling, omvandling, nybyggnad och förtätning kan tillsammans med god arkitektur skapa nya värden för hela Rotebro och alla som på något sätt använder platsen. Ett första steg i den riktningen tas med idrottshallen och parken norr om torget i Rotebro centrum som har en färdig detaljplan och beräknas bli klara 2014.

OMVÄRLDSTRYCK

På stadsbyggnadsområdet finns ett stort tryck på stockholmsregionen vilket i allra högsta grad också involverar Sollentuna. Till stor del handlar detta om att åstadkomma bättre levnadsmiljöer för nuvarande och kommande generationer på lokal nivå men också om att skapa stadsstrukturer som är hållbara i ett globalt perspektiv.



Brist på bostäder (kvantitet)

I stockholmsregionen är bostadsbristen en av de stora utmaningarna för framtiden. Sollentuna har som ambition att få fram 500 lägenheter per år. En stadsbyggnadsstrategi är att befolkningstillväxten ska ske på ett hållbart sätt kring pendeltågsstationerna. I Rotebro är marken närmast stationen (500 meter) i stora delar lågt utnyttjad.



Brist på efterfrågade bostadsmiljöer (kvalitet)

Inflyttningen till stockholmsområdet är stor samtidigt som många unga i regionen redan väntar på att kunna skaffa eget boende. Utifrån en ny stor studie vet vi vilka stadskvaliteter som efterfrågas mest i människors boendemiljöer. Enkelt uttryckt behövs bostäder i en tät och promenadvänlig stadsstruktur med närhet till gröna offentliga rum, vatten, service och kollektivtrafik. God arkitektur skapar attraktiviteten. Förutom social och kulturell hållbarhet berörs här även ekonomisk och ekologisk hållbarhet.



Ekologisk hållbarhet / hälsa (kvalitet)

Om alla människor i världen hade samma ekologiska fotavtryck som vi svenskar skulle det behövas tre jordklot för att få resurserna att räcka till. Inom stadsplaneringen brukar man därför, kort uttryckt, försöka bygga staden på ett sätt som minimerar behovet av infrastruktur och resor samt gör det enkelt för människor att resa hållbart. Att ta den ekologiska aspekten på allvar har i stadsbyggnadssammanhang också stora sociala och ekonomiska fördelar.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Uppdraget för visionsarbetet är att ta fram en framtidsvision för en hållbar, sammanhängande och attraktiv stadsdel i Rotebro (och Älvsundadalen) bortom år 2030. En ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2012. En central ambition är att tillgodose bostadsbehovet som genereras av befolkningsökningen i kommunen men också ta ansvar för en proportionell andel av hela regionens tillväxt. Sollentuna har som mål att få fram 500 lägenheter per år. Ytterligare mål enligt översiktsplanen är att skapa livskraftiga kommundelscentra, ge plats för idrott, göra naturen tillgänglig, ge plats för ett allsidigt näringsliv, modernisera småhusområden med respekt för karaktär och kulturarv samt göra Sollentuna tystare. Samtidigt ska klimatmålen uppfyllas. I översiktsplanen redovisas även den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen (RUFs). Målen i RUFs har också gjorts till mål i Sollentunas översiktsplan enligt följande:

- En öppen och tillgänglig region
- En levande tillväxtregion
- En region med god livsmiljö
- En resurseffektiv region

Föreliggande visionsarbete ska vara en fördjupning och vidareutveckling av den framtidsbild över Rotebro som presenteras i översiktsplanen (sid. 34). Mer specifika mål för Rotebro kommer att tas fram under visionsarbetets gång utifrån givet uppdrag. Detta kommer bland annat ske genom fortsatta studier och medborgardialog.

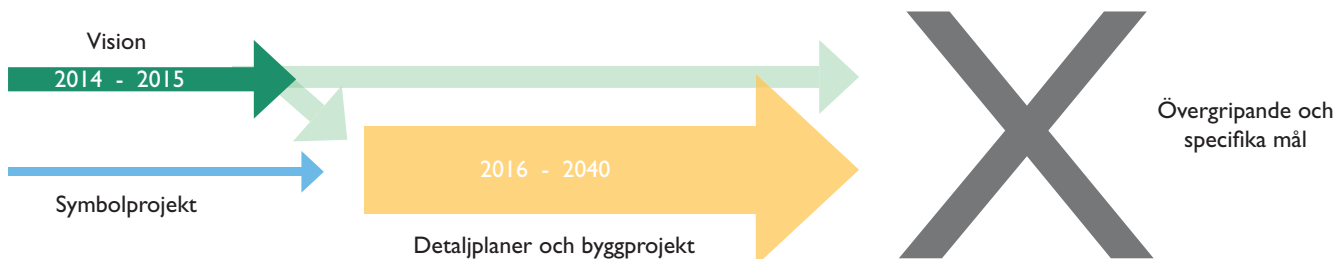
I mångt och mycket kommer det att handla om att vidareutveckla Rotebro som stationssamhälle, höja statusen och skapa en tryggare, mer attraktiv och spännande stadsmiljö. Kopplingarna till Älvsundadalen (som Upplands Väsby kommun vill exploatera), vattnet, naturen och kollektivtrafiken samt tillgången till goda offentliga rum och mer service är några exempel på viktiga frågor att jobba vidare med ur ett hållbarhetsperspektiv.

PROCESS

En grov idé för framtida Rotebro finns redan i kommunens översiktsplan och i det givna uppdraget att ta fram en stadsbyggnadsvision. I förstudien kartlägger vi till att börja med huruvida idén är möjlig att genomföra med dagens förutsättningar vilka vi har kartlagt genom en platsanalys, en marknadsanalys och en miljöanalys. I visionsarbetet ska idén fördjupas och vidareutvecklas och visionen ska på ett mer genomarbetat och tydligt sätt visa hur Rotebro kan utvecklas för en bra framtid. Parallellt med visionsarbetet arbetar kommunen med några detaljplaneprojekt, bl.a. planerar vi för en park, en idrottshall och studentbostäder i Rotebro centrum. Dessa projekt kan om de genomförs på ett framgångsrikt sätt fungera som symboler för framtidens Rotebro och väcka intresse för en vidare utveckling av området. Resultaten hjälper oss att nå uppsatta mål för helheten.

TIDPLAN

Visionsarbetet ska påbörjas innan sommaren 2014. Givet att det avsätts tillräckliga resurser beräknas en vision finnas färdig efter sommaren 2015. En medborgardialog kring framtidsvisionen beräknas inledas under våren 2014. När visionen är färdig och detaljplanering av delområden så småningom tar vid kommer dialogen med medborgare, markägare med flera att fortsätta i enlighet med vad som krävs av plan- och bygglagen som reglerar hur den typen av processer ska gå till.



Visionen ska visa hur Rotebro kan utvecklas för en bra framtid och tar sikte på kommunens övergripande mål. Specifika mål för Rotebro kommer att utvecklas efter hand. Visionen samt pågående detaljplanearbeten och byggprojekt i Rotebro centrum kan skapa delaktighet, engagemang och väcka intresse och efterfrågan på fler detaljplaner och byggprojekt som i sin tur ska hjälpa till att nå målen.

Platsanalys

VAR BEFINNER VI OSS?

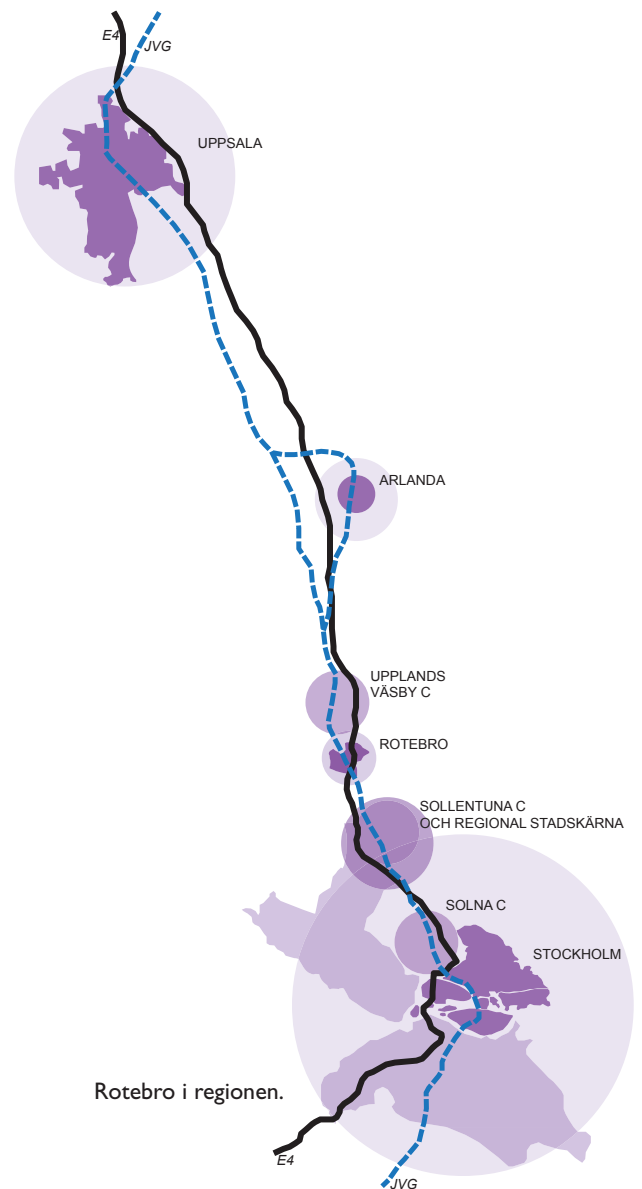
Rotebro ligger i norra Sollentuna intill järnvägen, E4:an och sjön Norrviken. I kommundelen bor idag nästan 9 000 människor. Hela 49 nationaliteter finns representerade och åldersmässigt är befolkningen jämnt fördelad över åldersgrupperna 0-10, 11-20, 21-30, 31-40, 41-50, 51-60 samt 61 år och äldre.

I REGIONEN?

Rotebro har ett bra läge i regionen mellan Uppsala och Stockholm, dvs mellan två av Sveriges största stadskärnor. Med pendeltåget tar det 30 minuter till Uppsala C, 25 minuter till Stockholm C (20 minuter till Karlberg eller Odenplan 2017) samt 12 minuter till Arlanda. Även E4:an leder i dessa riktningar.

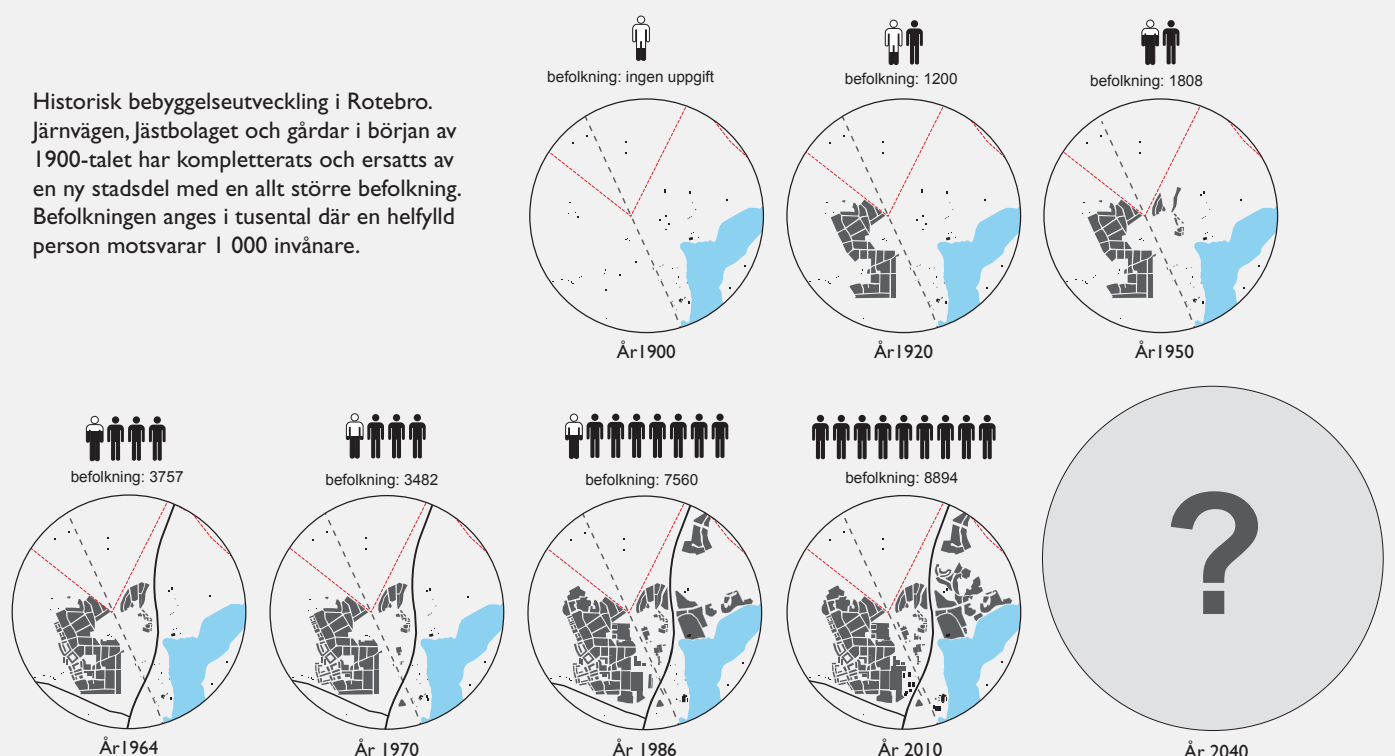
I TIDEN?

Rotebro har en ungefär hundraårig historia med samlad bebyggelse. Utvecklingen är påtaglig både bebyggelsemässigt och befolkningsmässigt (se illustrationerna nedan). En stad blir aldrig färdig. Utvecklingen går vidare och gamla stadsstrukturer ersätts av nya, befolkningen ökar och människor förändras. Vi kan se det historiska, det befintliga och inte minst det möjliga. I Rotebro där stadsstrukturen i stort sett varit oförändrad sedan 80-talet finns en potential att anpassa stadsstrukturen bättre till dagens och framtidens människa och samhälle.



Rotebro i regionen.

Historisk bebyggelseutveckling i Rotebro. Järnvägen, Jästbolaget och gårdar i början av 1900-talet har kompletterats och ersatts av en ny stadsdel med en allt större befolkning. Befolkningen anges i tusental där en helfylld person motsvarar 1 000 invånare.



EN KORT HISTORIK

Kommundelen Rotebro består av Rotebro centrum, Rotebro industriområde, Gillberga, Gillbo, Rotsunda och Rotsunda gård. Förledet rot- anknyter till den skog som tidigare fanns norr om Rotsunda, Rotaskogen, vilket betyder "skogen som är full av rötter och vindfällan". Rotsunda betyder sundet vid Rotan och över det sundet byggdes senare en bro. Platsen fick namnet Rotebro. Senare tillkom landsvägen mellan Stockholm och Uppsala.

I samma läge går idag Staffans väg med sin stenbro över ån.

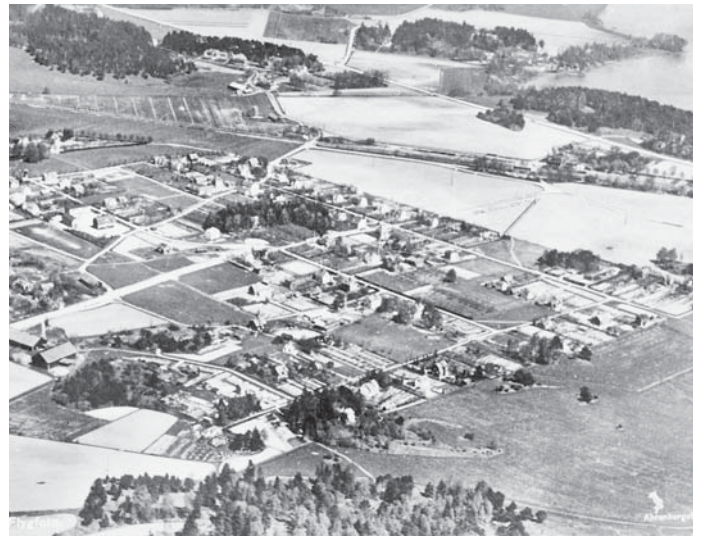
I Rotebro finns två gårdar med förhistoriska anor, Ytterby och Rotsunda, vilka troligen tillkom under yngre järnåldern (500-1100 e. Kr.). Gravar visar att de varit bebodda mer än 1000 år. Under medeltiden tillkom Gillberga gård som en kort tid under 1600-talet var sätesgård. Alla tre gårdarna har bevarade manbyggnader.

I Rotsunda finns fornborgen Rotebro skans. Den kallas även "Stridsborgen" efter slaget vid Rotebro 1497 som utkämpades nedanför kullen på det sankta området vid Edsån. Kampen stod mellan en bondehär lojal till Sten Sture d. ä. och trupper lojala med danske unionskungen Hans. Till Hans folk hörde upplänningarna vilka gick segrande ur striden. Idag ligger där en fotbollsplan. Invid landsvägen och bron anlades Rotebro gästgivargård 1647. Den kom att bli en viktig knutpunkt i ett rikstäckande system med platser för hästbyten, mat och logi på 15 km avstånd från varandra. När järnvägen invigdes 1866 blev därför Rotebro den enda stationen i Sollentuna. I slutet av 1800-talet bodde konstnären August Malmström på gästgivargården om somrarna, det var här han målade tavlan "Grindslanten".



Grindslanten av August Malmström (1829-1901)

Gillbo villastad är det äldsta bostadsområdet i Rotebro. 1906 inköpte "AB Rotebro Egna Hem" Gillberga gård och började stycka och sälja egnahemstomter. Köparna var framför allt arbetare då priserna förhållandevis var mycket låga. Försäljningen gick snabbt, 1911 var ett 70-tal småhus byggda och dubbla antalet tomter sålda. 1925 styckades ett 50-tal tomter direkt väster om det första småhusområdet.



Rotebro från luften 1937 (okänd fotograf). Bild från sydväst.

Därefter skedde ingen större förändring förrän Rotsunda 1947 började bebyggas med småhus och flerbostadshus. Gillberga radhusområde uppfördes under 1960-talet och Hollywood bebyggdes samtidigt med Rotsunda gård under 1980-talet. 1974 revs ett 20-tal småhus i östra Gillbo för att lämna plats åt Rotebro centrum med flerbostadshus, skola och affärscentrum.



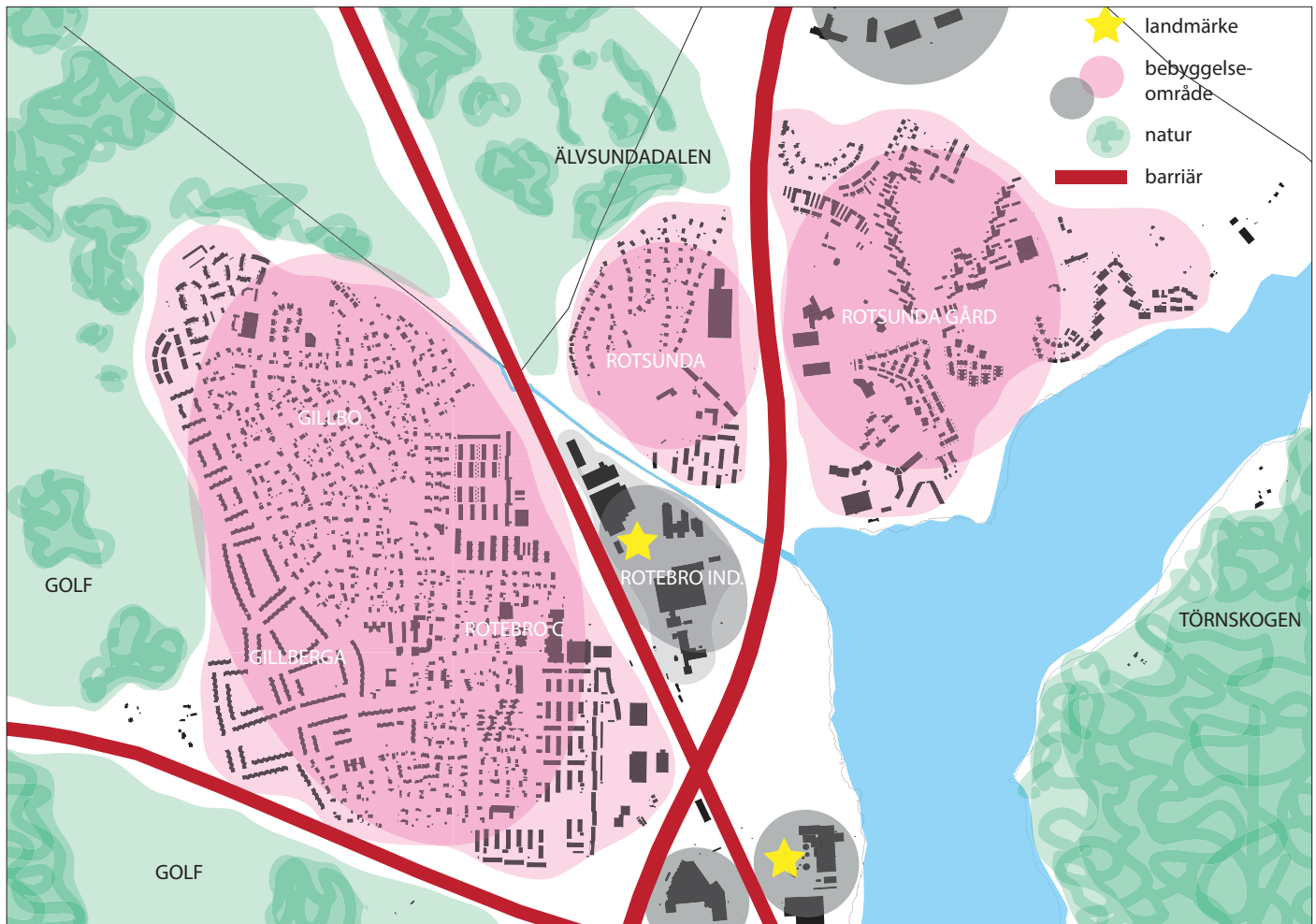
Flygfoto över Rotebro av Oscar Bladh 1969. Bild från sydväst.

Vid Roteberg, alldeles vid stranden, etablerade sig de första industrierna i Sollentuna. Först ut var "Rotebro sprängämnesfabrik" vilken tillverkade krut mellan 1877-1902. Öster om järnvägen anlades Jästfabriken 1893 och 1902 etablerade sig Wesströms verktygsfabrik på den gamla krutfabriken tomt. Under 1960-talet utvecklades Rotebro till ett av kommunens största arbetsplatsområden. Här etablerade sig då OBS!-varuhuset, Johnson&Johnson samt 3M Company. Då Wesströms flyttade från Roteberg tillkom Ingenjörscentrum och läkemedelsbolaget MSD som här har sitt svenska huvudkontor.

STADSLANDSKAPSANALYS

Rotebro består av en mängd olika bebyggelsetyper som används för bostäder, industri, kontor och service. Bebyggelsen omges av motorvägar, järnvägar, natur och vatten. Rotebro centrum och miljöerna närmast pendeltågsstationen ger i mångt och mycket ett oinspirerande och ödsligt intryck. Rotebro är i dagsläget Sollentunas minst trygga kommundel, detta enligt en trygghetsmätning som Sollentuna kommun tog fram under 2013. Rotebros ansikte

utåt består till stor del av asfaltsytor, parkeringsplatser, industri- och verksamhetsbebyggelse, järnvägen och motorvägen. Bebyggelsen vänder en baksida mot omvärlden och centrum, men det kan räcka med att promenera 50 meter in på en grön småhusgata eller en ombonad gård för att få ett helt annat intryck och en mer positiv bild av Rotebro. I t.ex. Rotsunda ges delvis också andra intryck med bland annat Rotsunda torg. Bebyggelseområdena hänger ihop dåligt och ibland saknas ett sammanhängande nät av allmänna platser.



Övergripande struktur på Rotebro. Bebyggelsen är i stora delar osammanhängande där bland annat järnvägen och E4:an fungerar som barriärer. Rotebro hetvattencentral och Jästfabrikens äldre tegelbyggnad är ett par mindre landmärken. Grå områden saknar bostadsbebyggelse.



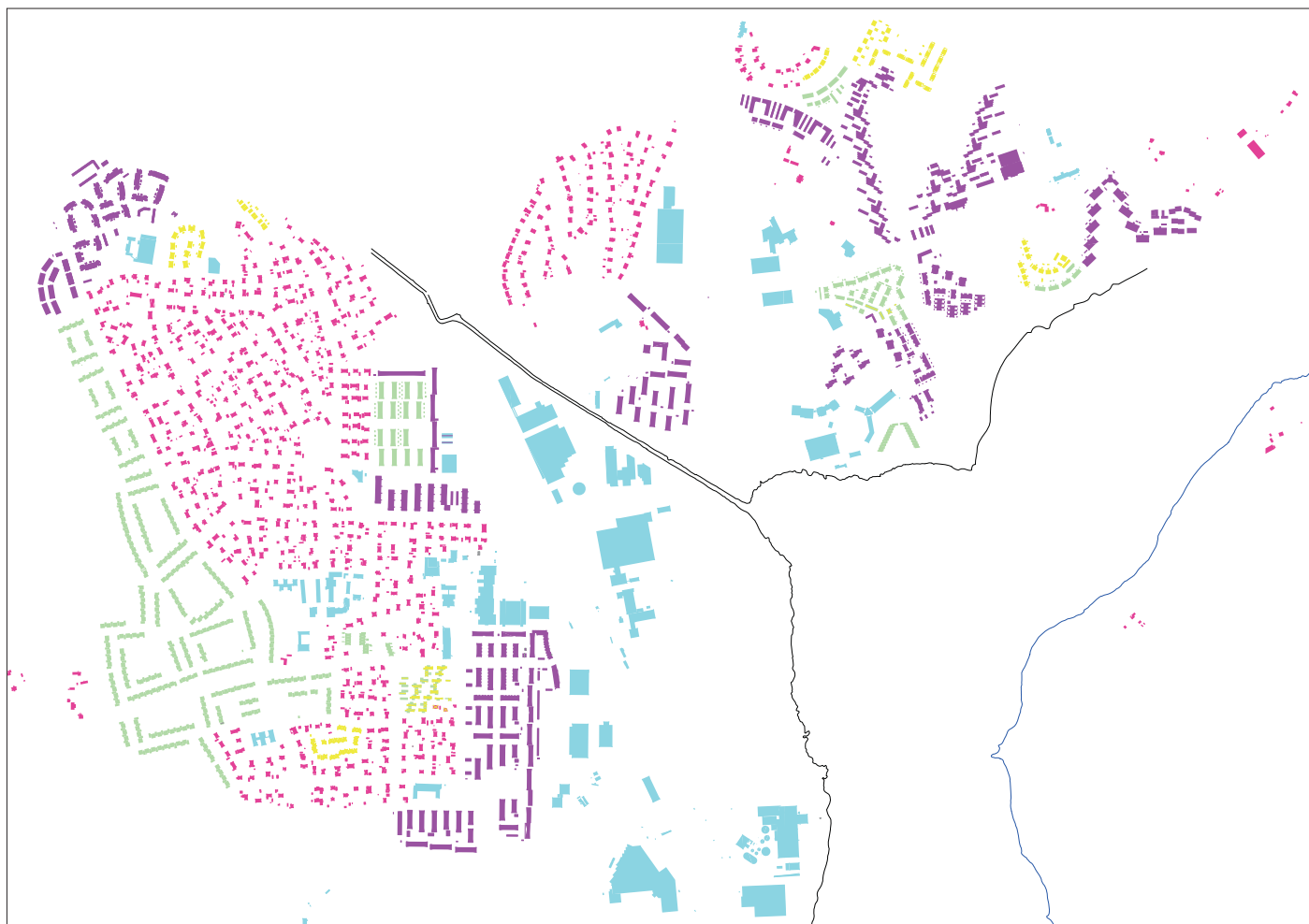
Offentliga platser (gata, torg, parkmark) i svart.



Byggnader i svart.



Rum mellan byggnader i svart.



Bebyggelsetypologier: flerbostadshus (lila), radhus (grön), parhus (gul), småhus (rosa) samt offentliga byggnader, industribyggnader och verksamhetsbyggnader (ljusblå). Bostäder finns väster om järnvägen och norr om Edsån. Kring pendeltågsstationen och intill sjön är marken relativt lågt utnyttjad och bebyggelsen domineras av industri- och verksamhetsbyggnader.

PÅGÅENDE UTVECKLING

Utvecklingen av Rotebro centrum pågår. En ny idrottshall och en ny stadspark väntas vara färdiga redan 2014. Det pågår också ett arbete med att försöka möjliggöra student-

bostäder intill idrottshallen och parken. Det är därför inte omöjligt att man redan om fem år kan se ett tydligt avstamp mot framtidens Rotebro.



Rotebro idag samt en möjlig utveckling i linje med pågående detaljplanearbete (2018). I bilden längst till höger markerar cirkeln ett avstånd om ca 500 meter från den norra pendeltågsuppgången. Vita områden markerar mark nära stationen som idag är lågt eller relativt lågt utnyttjad.

Marknadsanalys

VAD ÄR ATTRAKTIVT?

Undersökningar visar att människor värdesätter omkringliggande urbana kvaliteter högt när de väljer bostad. Man vill bo i en levande stad där människor rör sig dygnet runt, nära kommunikationer, kultur, natur, restauranger och shopping. En levande stad har en mångfald av urbana verksamheter samt social service som skola och omsorg. I en levande stad finns kreativa miljöer vilket även efterfrågas av kunskapsintensiva företag. En levande stad är en blandad stad. Den har en dagbefolkning och en nattbefolkning, folk som arbetar, bor och besöker området. Det är tätt mellan entréer, det finns attraktiva lokaler i gatuplan och gatunätet är tillgängligt för gående, cyklister och bilister.

VÄRDERING AV STADSKVALITETER

Betalningsviljan för en bostadsrätt påverkas starkt av den urbana strukturens kvalitet och kan användas som ett mått på attraktivitet. På beställning av Stockholms läns landsting har Evidens och Spacescape under 2011 gjort en värdering av stadskvaliteter. I undersökningen har man tittat på sambandet mellan stadskvaliteter och bostadsrättspriser i delar av stockholmsregionen, och kunnat urskilja åtta parametrar som förklarar prisvariationen på bostäder i flerbostadshus med en säkerhet på över 90 %:

- Närhet till city
- Närhet till spårstation
- Tillgång till gång- och gatunät
- Tillgång till urbana verksamheter
- Tillgång till park
- Närhet till vatten
- Kvartersform
- Socioekonomiskt index

En liknande studie har tagits fram för betalningsviljan för kontor. Följande variabler har framkommit som viktigast, där tillgänglighet till kollektivtrafik är dominerande:

- Tillgänglighet till kollektivtrafik
- Tillgång till urbana verksamheter
- Modernitet
- Kontorskluster
- Vakanser – en kontrollvariabel

FÖRUTSÄTTNINGAR

De fysiska förutsättningarna för att kunna skapa ett attraktivt Rotebro är goda. Här finns en pendeltågsstation, bostäder och arbetsplatser, mycket lågexploaterad mark nära Rotebro centrum och närhet till vatten och natur. Dessutom ett fåtal restauranger och butiker.

EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER & LOKALER

Tillgången på bostäder är dålig i stockholmsregionen vilket tillsammans med stor inflyttning medför att efterfrågan på bostäder är hög. Sollentuna kommun är en del av stockholmsregionen och marknaden för bostadsrätter, hyresrätter och småhus bedöms vara mycket god. Detta gäller sannolikt även för Rotebro även om trycket ännu inte är lika stort här som i de mer sydliga kommundelarna.

Intresset för industrimark och lokaler är stort i Sollentuna. Däremot är marknaden för nyproduktion av kontor relativt dålig.

BETALNINGSVILJA FÖR BOSTÄDER

Enligt WSPs rapport "Bostadsmarknaden i ABC-stråket 2012" såldes under 2012 bostadsrätter i Rotebro centrum, Gillberga och Gillbo för 12 500- 31 500 kr/kvm och småhus för 20 000- 37 000 kr/kvm. I Rotsunda och Rotsunda gård är motsvarande siffror 9 000- 22 000 kr/kvm för bostadsrätter respektive 20 000-32 000 kr/kvm för småhus. Försäljningarna av bostadsrätter här gäller sannolikt endast bostäder i Rotsunda gård, eftersom lägenheterna i Rotsunda uteslutande är hyresrätter. Detta medför att betalningsviljan för lägenheter i Rotsunda är oklar. På grund av det betydligt kortare gångavståndet till pendeltågsstationen för boende i Rotsunda jämfört med Rotsunda gård är det rimligt att anta att betalningsviljan för lägenheter i Rotsunda är högre än den i Rotsunda gård men lägre än den i Rotebro centrum. Betalningsviljan för hyresrätter är densamma som betalningsviljan för bostadsrätter förutsatt att bostäderna i övrigt har likvärdiga kvaliteter.

Enligt WSPs rapport är det svårt att bygga bostäder där beräknat försäljningspris för nyproduktion ligger under 25 000 kr/kvm för bostadsrätter och under 30 000 kr/kvm för småhus. Åtminstone i Rotebro centrum är betalningsviljan redan idag tillräckligt hög för att kunna motivera nyproduktion av småhus, bostadsrätter och hyresrätter.

Befolkningen i länet kommer enligt RUFs att fortsätta öka. Ju fler vi blir desto högre blir betalningsviljan för bostäder längre från centrala Stockholm. De ekonomiska förutsättningarna för att bygga bostäder kommer därför förbättras på sikt, vilket leder till att det framöver blir möjligt att producera nya bostäder även i Rotsunda och Älvsundadalen på marknadsmässiga villkor.

En medveten stadsutveckling av Rotebro, vid sidan av enbart bostadsproduktion, kan påverka markvärden och bostadsvärden i området i positiv riktning och tidigarelägga de ekonomiska möjligheterna till nyproduktion av bostäder. Produktionskostnaden för bostäder påverkas till stor del av markpriset. Där kan kommunen påverka såtillvida det är på kommunens mark det ska byggas.

INVESTERING I ALLMÄNNA NYTTOR

För att kunna skapa ett attraktivt Rotebro behöver stora investeringar göras i allmän plats, såsom gator, torg och parker. Även upprustning av pendeltågsstationen och åtgärder som minskar barriärerna mellan t.ex. Rotebro centrum och sjön Norrviken kommer att kosta en del. Kostnaderna fördelas lämpligtvis mellan de som får nytta av åtgärderna, vilket innebär att en stor del får tas av framtida exploatörer.

Allmänna nyttor har stor påverkan på Rotebros attraktivitet. Detta är något som kommunen själv kan påverka till stor del. Det är positivt för den långsiktiga utvecklingen av Rotebro om det börjar hända påtagligt positiva saker redan nu. En tidig utveckling av allmän plats i Rotebro skulle innebära att den nuvarande befolkningen får stor nytta av de nya, mer tilltalande allmänna platserna vilket i sig kommer att höja Rotebros anseende. Detta leder till fler intresserade exploatörer, potentiella invånare och företag, högre markvärde, möjlighet att ställa högre krav på exploatörer och därmed också bättre stadsbyggnad. För att kunna börja med att förbättra allmän plats och andra allmänna nyttor måste kommunen göra de initiala investeringarna. Det blir ett stort utlägg i förtid, men leder till det bästa resultatet.

STADSKVALITETENS POTENTIAL

I utvecklingsarbetet med Rotebro har vi goda förutsättningar att genom medveten stadsbyggnad skapa högt värderade stadskvaliteter i Rotebro. Det är en stor fördel att ta fram en vision för helheten.

Närhet till City: Närheten till Stockholm kan vi inte påverka. Däremot går det att påverka den upplevda närheten genom restid och turtäthet i pendeltågstrafiken. Om restid och väntetid blir kortare minskar det upplevda avståndet.

Närhet till spårstation: Den största delen av bebyggelsen i Rotebro och Rotsunda ligger inom en kilometer från pendeltågsstationen. Majoriteten av mark med förtätningspotential ligger inom 500 meter från pendeltågsstationen. En del av Rotebro, Rotsunda och eventuell framtida bebyggelse i Älvsundadalen ligger mer än en km från pendeltågsstationen. Genom att skapa bra förutsättningar för att ta sig till stationen på cykel, genom utökat cykelvägnät och bra cykelparkering, blir avståndet ändå relativt kort.

Tillgång till gång- och gatunätet: Gatunätet i Rotebro är delvis ihopkopplat, men möjligheterna att ta sig runt begränsas av många återvändsgator, bussgator och trafikseparering. En hög tillgång till gång- och gatunätet främst för gående och cyklister är eftertraktat och något som går att påverka i stadsbyggnadsutvecklingen.

Tillgång till urbana verksamheter: Det är mycket attraktivt att ha en mångfald av urbana verksamheter i gatuplan, såsom butiker, restauranger och kulturverksamheter. Tillgången till urbana verksamheter är idag låg i Rotebro. Det finns uppskattningsvis fem urbana verksamheter i Rotebro centrum. Ytterligare några finns i Rotsunda centrum och vid

handelsplatsen i söder. Uppskattningsvis bör målsättningen vara att åstadkomma underlag för minst 10-20 urbana verksamheter i Rotebro centrum. Tillkomsten av urbana verksamheter gynnas av hög befolkningstäthet (både dag- och nattbefolkning är viktigt), hög entrétäthet och att det finns attraktiva lokaler i gatuplan. Detta kan vi påverka i planeringsprocessen. Den största utmaningen kommer sannolikt vara att locka en tillräckligt stor dagbefolkning.

Tillgång till park: Stora planerade parker inom 1 000 meters gångavstånd är viktigare för bostadsrättssköpare än natur eller grönska på samma avstånd. I Rotebro finns inga stora anlagda parker, men det finns möjlighet att skapa. Många mindre naturområden finns som skulle kunna planeras för att bli mer attraktiva.

Närhet till vatten: Från Rotebro centrum är det ca 500 meter till sjön Norrviken. Det upplevda avståndet är betydligt längre på grund av stora barriärer (motorväg och tågspår) samt på grund av avsaknad av naturliga stråk från bostadsområdena till vattnet. Det är dock möjligt att tillgängliggöra vattnet.

Kvartersform: Mest attraktivt är slutna kvarter med entréer mot gatan som skapar ett tryggt, offentligt gaturum och tydliga privata gårdsrum. Vid planeringen för ett mer attraktivt Rotebro ska hänsyn tas till lämpliga kvartersformer som bidrar till att skapa attraktiva miljöer.

ATT TÄNKA PÅ FRAMÖVER

Det återstår ett antal frågor som vi behöver jobba med för att kunna skapa ett attraktivt Rotebro.

Vi behöver göra volymstudier för den framtida bebyggelsen och ta reda på vad som är lämpligt i Rotebro, nu och i framtiden, och hur utbyggnadstakten bör vara. Om ett delmål i projektet är att skapa underlag för 10-20 urbana verksamheter i Rotebro centrum, behövs minst 15 000 boende samt ett okänt antal arbetsplatser inom en kilometers radie. Det innebär mer än en fördubbling av befolkningen inom det området och sannolikt en mångdubbling av antalet arbetsplatser. Lämpligtvis tillämpas en flexibel planering som medger utökad exploatering allteftersom marknaden utvecklas.

Vi behöver även utreda hur stor dagbefolkningen behöver vara för att den tillsammans med nattbefolkningen ska bilda underlag för så många urbana verksamheter som är önskvärt för befolkningen i Rotebro. Följdfrågor blir hur man får olika typer av arbetsplatser att etablera sig här, samt hur betalningsviljan ser ut. Dagbefolkning behöver inte enbart bestå av t.ex. industri- och kontorsarbetare, utan det skulle även kunna finnas ateljéer, små verkstäder och andra verksamheter som kan integreras i bostadsområden. Någon form av attraktion, såsom en aktivitetsanläggning, kultur eller en bra park kan också generera en dagbefolkning.

Miljöanalys

I Rotebro finns flera stora miljöutmaningar att beakta. Det är en stor fördel att kommunen avser att ta fram en stadsbyggnadsvision för ett större område då det kan göras tydligt vad som kommer att krävas i senare delområden för att skapa en bra helhet. Områdets största påverkansfaktorer är trafikbuller, luftkvalitet, riskavstånd, lukt, översvämningsrisk och skyddsområde för grundvattentäkt.

TRAFIKBULLER

Enligt Sollentuna kommuns riktlinjer bör varje bostad ha tillgång till minst en uteplats eller balkong om högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) max. Om bostaden är utsatt för högre ekvivalentnivåer ska ljuddämpad sida skapas som kompensation där minst hälften av boningsrummen förläggs. Den "tysta" sidan får i så fall vara utsatt för högst 50 dB(A) ekvivalent nivå. Rotebro påverkas av buller från framförallt statliga vägar och järnväg. I viss mån påverkas Rotebro även av flygbuller (Arlanda flygplats) men nivåerna ligger under riktvärdet för när åtgärder krävs.

LUFTKVALITET

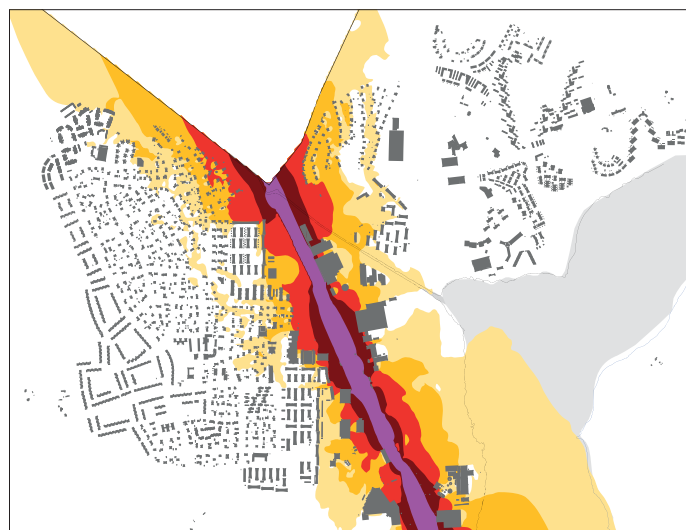
Beräkningar visar att miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för partiklar (PM10) överskrider ca 50-150 meter från E4:ans vägmitt i hela Sollentuna. Halterna varierar längs vägen beroende på trafikmängd, vindriktning och topografi. Höga halter av PM10 kommer till stor del från vägtrafiken genom bl.a. slitage av dubbdäck, vägbeläggning och uppvirvlad sand. Halterna är framförallt höga på våren. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärde 50 µg/m³ får överskridas högst 35 gånger per år (90-percentil). Länsstyrelsen antog ett åtgärdsprogram mot partiklar under 2012.

RISKA VSTÅND

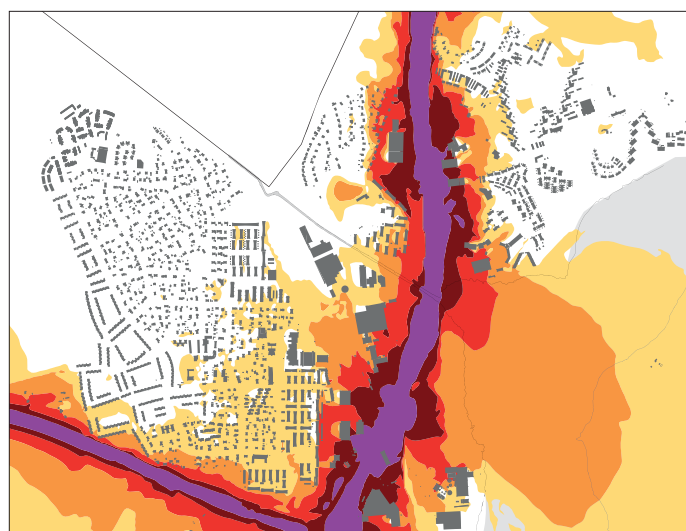
Bostadsbebyggelse kan uppföras ca 25 meter från motorväg och järnvägsspår om särskilda åtgärder vidtas (entréer och luftintag mot skyddad sida, automatisk avstängning av ventilation, fasad i obrännbart material, förstärkt byggstomme mot påkörning). Risksituationer bör belysas i de enskilda fallen med hänsyn till topografi, spårväxlar, hastigheter etc. Kontorsbyggnader har i flera fall kunnat uppföras närmare än 25 meter, bland annat i kvarteret Traversen i Tureberg.

Även för bensinstationen på Kung Hans väg kan bostäder uppföras på ca 25 meters avstånd om säkerhetsåtgärder vidtas.

Rotebro Hetvattencentral och Aga gas AB på Staffans väg räknas som miljöfarliga verksamheter. I hetvattencentralen som kommer att avvecklas på sikt lagras idag 500 kubikmeter olja. På Aga gas AB sker fyllning av medicinska gaser.



Ekvivalent buller från järnvägstrafik (vit motsvarar 0-50 dB(A), ljusorange 50-55 dB(A), orange 55-60 dB(A), röd 60-65 dB(A) osv.).



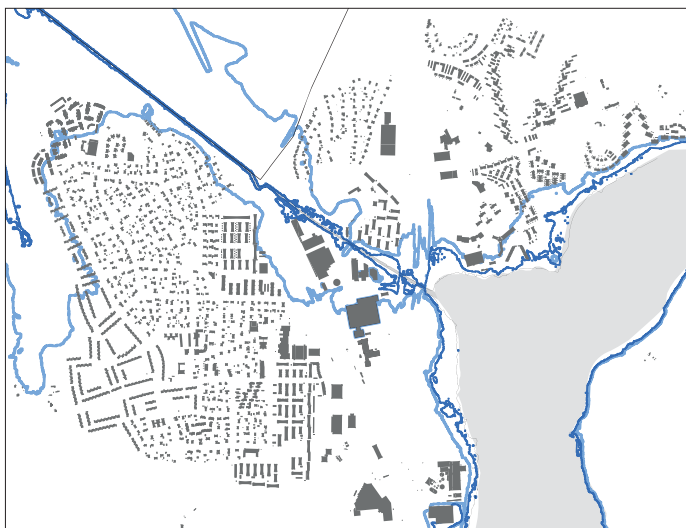
Ekvivalent buller från statliga vägar (vit motsvarar 0-50 dB(A), ljusorange 50-55 dB(A), orange 55-60 dB(A), röd 60-65 dB(A) osv.).



Riskavstånd från järnväg (om ett femte och sjätte järnvägsspår blir verklighet) och motorväg för bostäder (grön linje) och kontor (blå linje).

ÖVERSVÄMNING

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har karterat översvämningsrisken vid olika flöden. Sannolikheten att 100-årsflödet inträffar en gång på 100 år är 63 %. För 10 000-årsflödet är sannolikheten 1 % på 100 år. I karteringen har MSB räknat med att medeltemperaturen ökar 2,5 grader till år 2100. Sollentuna är utpekad som en av 18 kommuner i landet med betydande översvämningsrisk.



Översvämning vid 100-årsflöde (mörkblå linje) och 10 000-årsflöde (ljusblå linje).

GRUNDVATTENTÄKT OCH VATTEN

Stora delar av utredningsområdet är klassat som ”område där åtgärder inte får vidtagas som påverkar nuvarande eller framtida kvalitet som grundvattentäkt”. Skyddsföreskrifter har meddelats av länsstyrelsen 1974-06-20. Föreskrifterna innehåller restriktioner för bl.a. schaktning, hantering av brandfarliga och andra ämnen som kan vara skadliga för grundvattnet. Länsstyrelsen utreder nu behovet av ett riksintresse för grundvattentäkten. Nya skyddsföreskrifter kan innebära att frågor som rör hantering av petroleumprodukter, bebyggelse, miljöfarlig verksamhet, avloppsvatten, dagvattenhantering, väganläggning, schaktning, sprängning, fyllning och ändring av avrinningsförhållanden kan regleras.

Norrviken har klassats med miljökvalitetsnormen ”måttlig ekologisk status”, vilket innebär att åtgärder bör vidtas så att den senast 2021 uppnår ”god ekologisk status”.

LUKT

Vid Jästfabriken (Jästbolaget AB) tillverkas jäst vilket i dagsläget orsakar förnimbar lukt (doft) i delar av Rotebro. Den dominerande vindriktningen i Stockholm är sydvästlig vind. Med utgångspunkt från det har frekvensen för när förnimbar lukt från Jästfabriken förekommer i Rotebro centrum beräknats till 7 % av tiden. Det finns inga gränsvärden för förekomst av lukt vid nyproduktion av bostäder men i viss mån kan en praxis ha utvecklats för bedömning av lukt-

störningar. Acceptabel luktfrekvens vid bostäder under en ogynnsam månad (maxmånad) skulle i så fall vara 1 % vid nybyggnation och 2 % för befintlig bebyggelse. Kommunen har dock inte tagit ställning till när bebyggelse kan uppföras. Det kan vara motiverat att bygga bostäder även vid mer frekvent förnimbar lukt, särskilt om det i övrigt finns goda förutsättningar att skapa attraktivitet och hållbarhet. Frågan kommer utredas vidare i det fortsatta arbetet.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Luftledningarna med en spänning på 70 kV finns norr om Rotsunda. Ett riktvärde för bostäder är 0,4 µT. Riktvärdet överskrider ca 0- 40 meter från kraftledningens mitt.

STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts av ny detaljplan. Rotebro omfattas endast till liten del av strandskydd. Strandskydd råder för en smal remsa utmed stranden sydöst om Rotsunda Gård. Länsstyrelsen utreder för närvarande var i kommunen ett utvidgat strandskydd ska gälla.

SKYDDSVÄRDA ARTER OCH NATUR

Inom området finns bl.a. strandskog, alkärr, ädellövskog av örttyp, ek- och blandskog av torrörtgrästyp. Asp leker i Edsån och är rödlistad. Rotebros grönsstruktur kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.



SOLENTUNA
KOMMUN

